

Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Kelalaian Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Yurike Andam Sari¹, Vera Rimbawani Sushanty²

Universitas Bhayangkara Surabaya

andzamyurike@gmail.com, rimbawani@ubhara.ac.id

ABSTRACT

Deed of sale and purchase of land is a deed that shows a legal action regarding the sale and purchase of land that can be used as evidence that a legal action has taken place. This study aims to determine the liability of the Land Deed Making Officer against the land sale and purchase deed due to negligence made by or before him. In this study the method used is a normative juridical approach, especially Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Regulations for Officials Making Land Deeds, which has changed so that it has become Government Regulation Number 24 of 2016, the Civil Code and Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 23 of 2009 others. Discussing liability then also discussing compensation which has similarities with the meaning of compensation for unlawful acts. It is important to know the meaning of unlawful acts in order to know the consequences of unlawful acts. In a narrow sense according to the law which leads to an act that is not contrary to the rules when going to claim compensation, even though there is an act that is morally obligatory a person cannot claim compensation for an unlawful act to be used as an excuse.

Keywords: PPAT, Liability, Deed of Sale and Purchase of Land

ABSTRAK

Akta adalah suatu proses pembuatan bukti tertulis yang sengaja dibuat tentang perbuatan hukum akta yang menunjukkan suatu perbuatan hukum tentang jual beli tanah yang

¹ Universitas Bhayangkara Surabaya

² Universitas Bhayangkara Surabaya

mampu dijadikan sebagai alat bukti bahwa telah berlangsungnya suatu perbuatan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli tanah karena kelalaiannya yang dibuat oleh atau dihadapannya. Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah pendekatan secara yuridis normatif khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 lain- lain. Membahas mengenai tanggung gugat maka membahas pula mengenai ganti rugi yang memiliki persamaan dengan arti ganti kerugian karena perbuatan melanggar hukum. Pentingnya mengetahui pengertian dari perbuatan melanggar hukum agar dapat mengetahui pula akibat dari perbuatan melanggar hukum. Dalam arti sempit menurut Undang-undang yang mengarah pada suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan peraturan ketika akan menuntut ganti kerugian, meskipun ada perbuatan yang diwajibkan secara moral seseorang tidak bisa menuntut ganti kerugian karena perbuatan melanggar hukum untuk dijadikan suatu alasan.

Keywords: PPAT, Tanggung Gugat, Akta Jual Beli Tanah.

I. PENDAHULUAN

Sebagai pejabat negara, Notaris dan PPAT yaitu mempunyai kewenangan untuk menerbitkan akta dengan kekuatan pembuktian sempurna, kesalahan dan kelalaian rentan terjadi terhadap Notaris dan PPAT. Untuk mengantisipasi terjadinya malpraktek yang dilakukan oleh PPAT atau Notaris

PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewenangan dan tugas membuat akta otentik yang berisi mengenai mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang merupakan tugas pemerintah dalam kegiatan yaitu dengan membuat akta tanah sebagai dasar pendaftaran yaitu pemutakhiran data yuridis perubahan data untuk pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Kantor pertanahan yaitu itu PPAT wajibkan menyampaikan secara tertib akta-akta tanah kepada Kantor pertanahan yang berwenang sejak penandatanganan akta selama jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja.

Kewenangan PPAT salah satunya adalah membuat akta jual beli Tanah. Perlu penjelasan lebih mendalam mengenai akta jual beli tanah yang tidak

dengan adanya Undang-undang nomor 30 tahun 2004 yang selanjutnya disingkat UU No.30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris ataupun kode etik notaris maupun Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diharapkan dapat diawasi dan diantisipasi.

dibuat dihadapan PPAT. Sedangkan dewasa masyarakat masih memilih kegiatan jual beli tanah dengan dibawah tangan. Hukum adat yang masih dipakai hingga saat ini menjadikan hal tersebut dapat dikatakan hal yang wajar, sehingga berakibat hukum akta yang dibuat dihadapan PPAT berbeda dengan akta yang dibuat di bawah tangan. Jika terjadi sengketa di kemudian hari akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli tersebut dan juga berfungsi untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor pertanahan Nasional sehingga di dalam sertifikatnya dapat dicatatkan.

Ketika PPAT menerbitkan suatu akta jual beli namun didalamnya terdapat kesalahan dikarenakan kelalaiannya maupun kesengajaan yang dilakukan, permasalahan tersebut dapat

timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT dan juga dapat timbul secara tidak langsung karena hal tersebut dilakukan oleh orang lain. Maka PPAT yang bersangkutan harus mempertanggung jawabkan kesalahannya baik secara moral maupun secara hukum. Ketika unsur kelalaian PPAT yang dilakukannya secara sengaja atau tidak sengaja maka akta jual beli tanah tersebut berakibat menjadi pembuktian akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan, dan jika ada salah satu pihak yang merasa dirugikan karena syarat subyektif yang tidak terpenuhi maka PPAT dapat dituntut denganganti rugi.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan tentang PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah?
2. Bagaimana bentuk tanggung gugat dan akibat hukum PPAT atas kelalaian terhadap pembuatanakta jual beli tanah ?

C. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian pendekatan secara hukum normatif sebagai bahan pendukung dalam penelitian. Metode penelitian dengan

menggunakan pendekatan hukum normatif adalah metode penelitian dengan mengkaji dan meneliti bahan hukum primer dan menemukan kebenaran dengan menggunakan metode berpikir induktif serta fakta yang digunakan untuk melakukan proses induksi dan pengujian kebenaran yang kuat dari narasumber.

Metode pendekatan secara yuridis normatif sebagai bahan pendukung dalam penelitian. Metode penelitian dengan melalui studi kepustakaan yang mana bahan-bahan ini bersumber dari tulisan-tulisan yang berupa buku-buku ilmiah yang berhubungan judul atau bahan-bahan kuliah,

peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan lain- lain.

II. PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum dan Dasar Hukum PPAT

Pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang selanjutnya disebut UUHT telah menjelaskan bebrapa pengertian dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah “pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan

perundang-undangan yang berlaku”. Pengertian dari PPAT juga dijelaskan pada Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, yaitu “ pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.” Kemudian pengertian PPAT yang selanjutnya yaitu PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu” yang menurut Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

B. Tanggung Gugat PPAT Atas Kelalaian Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Pembuatan akta adalah suatu proses pembuatan bukti tertulis yang sengaja dibuat tentang perbuatan hukum tertentu untuk dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan suatu hak. Akta jual beli tanah adalah akta yang menunjukkan suatu perbuatan hukum tentang jual beli tanah yang mampu dijadikan sebagai alat bukti bahwa telah berlangsungnya suatu perbuatan hukum. Dasar hukum Proses Pembuatan akta jual beli tanah sebagai berikut :

- a. Undang - Undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 6 ayat (2) Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Seorang PPAT yang memiliki kemampuan profesional secara teoritis dan praktis dengan kewenangan membuat akta jual beli tanah dalam menghadapi setiap kasus diharuskan bertindak dan mengambil sikap hati-hati dan teliti. Maka dari itu apabila PPAT dalam membuat akta jual beli tanah mengakibatkan cacat hukum pada akta tersebut karena kesalahan atau kealpaan yang dilakukan PPAT dapat dikatakan telah menyalahgunakan wewenang dan sebagai pejabat umum menyadari akan hal tersebut. Undang-undang telah memberi kewenangan maka kasus yang berkaitan dengan kewenangannya, PPAT dituntut harus menangani kasus tersebut. Dan apabila PPAT tersangkut kasus karena penyalahgunaan wewenang maka ia tidak dapat lepas dari tuduhan

4Hendry Dwicahyo Wanda, Rusdianto Sesung, "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C", Jurnal Hukum dan Perundangan Islam, Volume 7, Nomor 2, (Oktober 2017), h. 444-445

itu. Penyalahgunaan wewenang tampak ketika ada pihak lain yang merasa dirugikan karena akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT mengalami cacat hukum atau batal demi hukum.

PPAT dalam melaksanakan prakteknya kerap terjadi melakukan kesalahan atau

pelanggaran dalam membuat akta jual beli tanah. Berikut merupakan kesalahan dan pelanggaran yang terjadi:

1. PPAT menandatangani akta jual beli tanah sebelum dilakukan cek bersih/pengecekan sertipikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan tujuan :
 - a. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 pasal 97 ayat (5) huruf b untuk memperoleh kepastian data fisik dan data yuridis yang tercantum pada sertifikat sesuai dengan data yang terdapat pada daftar-daftar di kantor Badan Pertanahan Nasional;
 - b. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 97 ayat (5) huruf a untuk memperoleh kepastian sertifikat bersangkutan adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional;
 - c. Untuk mengetahui dan memperoleh kepastian hak atas tanah yang bersangkutan tidak tersangkut perkara/sengketa atau dibebani sita/menjadi jaminan utang/ beban-beban lainnya;
 - d. Perlu pembuktian dalam pembuatan akta PPAT apakah telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan;
2. Akta jual beli tanah hanya dilakukan cek lisan oleh PPAT;
3. PPAT tidak membacakan akta jual beli tanah secara menyeluruh dan rinci

namun hanya menerangkan isi akta hanya secara garis besarnya saja;

4. Akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak tidak secara bersamaan;

5. Dalam proses penandatanganan akta jual beli tanah, saksi-saksi tidak terlibat secara langsung;

6. Nilai transaksi pada jual beli, berbeda dengan nilai harga transaksi yang ada pada akta jual beli tanah;

Membahas mengenai tanggung gugat maka membahas pula mengenai ganti rugi yang memiliki persamaan dengan arti ganti kerugian karena perbuatan melanggar hukum. Pentingnya mengetahui pengertian dari perbuatan melanggar hukum agar dapat mengetahui pula akibat dari perbuatan melanggar hukum. Dalam arti sempit menurut Undang-undang yang mengarah pada suatu perbuatan yang tidak bertentangan dengan peraturan ketika akan menuntut ganti kerugian, meskipun ada perbuatan yang diwajibkan secara moral seseorang tidak bisa menuntut ganti kerugian karena perbuatan melanggar hukum untuk dijadikan suatu alasan.

Undang-undang tidak dapat menjerat perbuatan-perbuatan yang melanggar hukum karena arti sempit dari perbuatan melanggar hukum mulai bermunculan Ajaran dalam arti luas sejak Tahun 1919 mulai diikuti dan mengalami pergeseran-pergeseran yang kemudian mengikuti ajaran lebih luas, sehingga pada tanggal 31 Januari Tahun 1919 melalui putusan Hoge

Raad yang dipelopori oleh Pengadilan Tertinggi di Negara Belanda, menjadikan pengertian dari perbuatan melanggar hukum yakni ketika seseorang karena perbuatan atau kelalaian yang melanggar kewajiban hukum

atau mengurangi hak orang lain, yang dapat bertentangan dengan sikap hati, atau bertentangan dengan kesusilaan, yang pantas pada kehidupan masyarakat terhadap orang lain atau barangnya.⁵ Penjabaran dari ganti kerugian yakni seseorang mengeluarkan segala sesuatu upaya untuk menjadikan kondisi dalam keadaan semula, yang mana semua yang dikeluarkan berkaitan dengan kerugian yang telah dialami, mencakup jumlah biaya yang telah dikeluarkan serta jumlah bunga yang seharusnya diterima.

Di dalam peraturan perundang-undangan tidak diatur secara khusus mengenai ganti kerugian karena perbuatan melanggar hukum. Tetapi terdapat kemiripan penentuan ganti rugi karena wanprestasi yang telah tertuang dalam pasal 1234 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Terdapat 3 macam penentuan ganti kerugian karena wanprestasi, yaitu :

1. Ganti rugi berdasarkan biaya
Yaitu segala ongkos yang sudah dikeluarkan oleh kreditor.
2. Ganti Rugi berdasarkan kerugian
Yaitu kerugian berupa hak-hak yang seharusnya dimiliki oleh kreditor.
3. Bunga

Yaitu Kerugian karena hilangnya keuntungan yang seharusnya diperoleh. Maka dengan perbuatan wanprestasi dapat juga dituntut ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum yaitu berupa biaya, rugi dan bunga.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1234 telah menjelaskan bahwa ada persamaan antara penentuan ganti kerugian karena wanprestasi dengan penentuan kerugian atau yang juga disebut schade yang berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, tetapi ada beberapa hal yang membedakan antara keduanya. Ganti kerugian yang harus dibayar karena perbuatan melanggar hukum tidak diatur dalam undang-undang.

Penjelasan mengenai ganti kerugian merupakan kerugian harta kekayaan pada umumnya yang berupa :

1. Korban yang telah mengalami kerugian;
2. Korban yang seharusnya telah memperoleh keuntungan;⁶

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1365, perbuatan melanggar hukum dalam pengertiannya memuat unsur-unsur yaitu :

- a. Harus ada suatu perbuatan;
Yaitu perbuatan kelalaian atau kealpaan seorang PPAT dalam membuat akta jual beli tanah tidak sesuai dengan tata cara, kode etik, peraturan-peraturan dan undang-undang yang berlaku.
- b. Perbuatan itu harus melanggar hukum;

Jika pengertian perbuatan melanggar hukum menurut Moegni Djojodirdjo yaitu Karena perbuatan melanggar hukum tidak dijelaskan dalam Undang-undang maka dapat diasumsikan ke dalam pengertian secara sempit dan luas. Pengertian secara sempit yaitu setiap perbuatan yang

5R.Soetojo Prawirohamidjojo, dan Marthalena Pohan, *Onrechtmatige daad*, Percetakan Djumali, Surabaya, 1979, h. 79

6Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Penerbit Alumni Bandung, Bandung, 1982, h. 29

berdampak pada hak orang lain, yang timbul karena Undang-undang. Pengertian perbuatan melanggar hukum dalam arti luas yang merupakan suatu perbuatan atau kealpaan yang atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku sendiri atau bertentangan, baik dengan kesusilaan maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup orang banyak.⁷

c. Pelaku harus mempunyai kesalahan;
Dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan mengenai pengertian unsur kesalahan yaitu seseorang yang melakukan perbuatan melanggar hukum bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang timbul karena kesalahannya, apabila perbuatan dan kerugian yang dapat diperhitungkan dan

berkonsekuensi kewajiban untuk bertanggung gugat. Dalam artian seseorang tidak dapat bertanggung gugat jika tidak ada kesalahan. Unsur kesalahan menurut Rosa Agustia dalam bukunya, tidak beda jauh dengan perbuatan dengan yang terdapat unsur melawan hukum. Unsur-unsur melawan hukum terdapat gabungan dengan kedua unsur diatas yang mengandung kesengajaan atau kelalaian. Kesalahan PPAT karena di dalam akta jual beli tanah terdapat kesalahan pengetikan nominal objek tanah yang dapat menimbulkan kerugian yang sangat besar. Unsur kesalahan terdapat pada seseorang jika orang tersebut dinyatakan bertanggung jawab atas akibat perbuatan salah yang merugikan. Perlu dipahami secara benar unsur kesalahan perbuatan melanggar hukum karena terdapat beberapa unsur yang menjadi landasan dalam bertanggung jawab diantaranya :

a. Unsur kesengajaan

Unsur Kesengajaan dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum jika dilakukan dengan kesadaran. Dengan kata lain, seseorang yang berbuat menyadari perbuatan atau perilakunya serta akibat yang timbul dari perbuatan tersebut. Jadi sejak awal pelaku memang menghendaki perbuatan dan akibat yang menjadi tujuannya.

b. Unsur kesalahan

Suatu perbuatan termasuk bagian dari kelalaian, jika terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut:⁸

- 1) Adanya suatu perbuatan atau tidak melakukan atau mengabaikan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan.
- 2) Adanya suatu kewajiban kehati-hatian.
- 3) Tidak dilaksanakannya kewajiban kehati-hatian
- 4) Orang lain mengalami kerugian
- 5) Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

c. Tidak ada alasan pemaaf

Tidak adanya alasan pemaaf maka terdapat alasan pembenar dengan macam-macam yang antara lain :

- 1) keadaan memaksa (*overmacht*) terdapat pada pasal 48 Kitab Undang-undang Hukum Pidana

7Moegni Djodihardjo, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, h. 57-58

8Munir Fuady, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 83

- 2) pembelaan terpaksa (*noodweer*) pada pasal 49 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana
- 3) ketentuan Undang-undang (*wettelijk voorschrift*) pada pasal 50 Kitab Undang-undang Hukum Pidana

4) perintah jabatan (wettelijk bevel). pada pasal 41 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana.

Mengenai keadaan memaksa terdapat pada pasal 1224 KUHPerdara dan Pasal 1225 KUHPerdara dengan terdapat 3 unsur syarat yang harus dipenuhi yaitu :

- 1) Prestasi yang tidak dipenuhi;
- 2) Ada sebab yang terletak diluar kesalahan;
- 3) Faktor penyebab itu tidak dapat diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur;
- 4) Kerugian yang timbul karena perbuatan itu (harus ada hubungan kausal);

C. Akibat Hukum Dan Sanksi Yang Dilakukan PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum

Ketika dalam proses jual beli maupun proses yang lainnya terdapat akta jual beli yang merupakan dokumen bukti sah terjadinya peristiwa peralihan hak kepemilikan tanah. Jika terjadi adanya gugatan atau penolakan dari pihak lain maka akta jual beli tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sah dari terjadinya peralihan hak atas tanah, maka perlu perhatian lebih seksama keabsahan dari akta jual beli tanah. Sehingga sangat penting kedudukan seorang PPAT dalam membuat dan mengesahkan akta jual beli tanah.

Akta yang dibuat PPAT dituntut akan pertanggungjawaban hukum mengingat kedudukan PPAT yang penting dalam

penerbitan akta jual beli tanah. Semua tata cara harus diikuti berdasarkan prosedur menurut peralihan kepemilikan atas tanah dan pendaftaran atas tanah yang telah ditetapkan oleh Undang-undang dan peraturan pemerintah lainnya agar akta jual beli tanah yang dibuat sah secara hukum. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat menimbulkan risiko bagi kepastian hak atas tanah yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.⁹

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 Pasal 28, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif jika dalam melaksanakan kewenangannya membuat akta jual beli tanah melanggar ketentuan peraturan jabatan PPAT dan yang berkaitan dengan tanggung jawabnya maka PPAT sebagai pejabat umum dapat diberhentikan secara tidak hormat dari jabatannya.

Dalam pembuatan akta jual beli tanah pasti tidak luput dari kesalahan-kesalahan seorang PPAT. Penyebabnya bisa karena kurangnya pengetahuan atau pengalaman. Akta jual beli tanah yang dibuat dapat berakibat hukum menjadi degradasi atau dapat dibatalkan/batal demi hukum yang disebabkan karena kesalahan – kesalahan yang dilakukan PPAT baik sengaja maupun kelalaiannya dapat diminta tanggung gugat dan pertanggung jawabannya.

Apabila terdapat cacat hukum pada akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT maka berakibatkan akta jual beli tanah tersebut

batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Tanggung jawab PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah tanggung jawab yang didasarkan pada penulisan skripsi ini dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tanggung jawab PPAT adalah tanggung jawab pribadi yang mana PPAT yang bersangkutan harus bersedia menerima tanggung gugat karena perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012, maka PPAT hanya mendapatkan sanksi administratif dari Kepala Badan Pertanahan Nasional wilayah setempat, dan dapat dikenakan pada PPAT jika terbukti melakukan kesalahan-kesalahan hanya sebatas kekhilafan berupa tata penulisan dalam membuat akta jual beli tanah berupa teguran kesalahan penulisan.

III. KESIMPULAN

1. Membahas mengenai tanggung gugat, memiliki persamaan dengan ganti kerugian khususnya ganti kerugian yang merupakan perbuatan melanggar hukum. Untuk mengetahui akibat dari perbuatan melanggar hukum maka perlu dipahami terlebih dahulu dengan seksama maksud dari pengertian perbuatan melanggar hukum. Berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata penentuan kerugian menunjukkan terdapat persamaan dengan penentuan gantikerugian karena wanprestasi yang berdasarkan Pasal 1234 KUHPerdara, tapi juga ada dalam beberapa hal ada yang berbeda. Dalam Perbuatan melanggar hukum, Undang-undang tidak mengatur mengenai ganti kerugian yang harus dibayar. Kerugian yang dimaksud adalah penjelasan mengenai kerugian harta kekayaan pada umumnya yang meliputi : Kerugian yang dialami oleh korban, dan keuntungan yang semestinya diperoleh. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1365, perbuatan melanggar hukum dalam pengertiannya memuatunsur-unsur yaitu : Harus ada suatu perbuatan, perbuatan itu harus melanggar hukum, pelaku harus mempunyai kesalahan;

2. Apabila terdapat cacat hukum pada akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT maka berakibatkan akta jual beli tanah tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Tanggung jawab PPAT menurut Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah tanggung jawab yang didasarkan pada penulisan artikel ini dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tanggung jawab PPAT adalah tanggung jawab pribadi yang mana PPAT yang bersangkutan harus bersedia menerima tanggung gugat karena perbuatan melawan hukum.

3. Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012, maka PPAT hanya mendapatkan sanksi administratif dari Kepala Badan Pertanahan Nasional wilayah setempat, dan dapat dikenakan pada PPAT jika terbukti melakukan kesalahan-kesalahan hanya sebatas kekhilafan berupa tata penulisan dalam membuat akta jual beli tanah berupa teguran kesalahan penulisan.

DAFTAR PUSTAKA

- Jan Gijssels & Mark Van Hoecke, *What Is Rechtstheorie?* Kluwer Rechtswetenschappen, 1982
- Moegni Djodihardjo, *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982
- Munir Fuady, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- R. Soetojo Prawirohamidjojo, dan Marthalena Pohan, *Onrechtmatige daad*, Percetakan Djumali, Surabaya, 1979
- Rachmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, Penerbit Alumni Bandung, Bandung, 1982
- Sanapiah Faisal, *Format-Format Penelitian Sosial, Dasar-Dasar dan Aplikasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 1995
- Peraturan Perundang-undangan
- Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang : Pendaftaran tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang : Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang : Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan
Nasional Nomor 1 tahun 2006
Peraturan Kepala Badan Pertanahan
Nasional Nomor 8 Tahun 2012

Lain-lain:

eprints.undip.ac.id

Hendry Dwicahyo Wanda, Rusdianto
Sesung, "Prinsip Kehati-hatian
Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam
Pengurusan Peralihan Tanah Letter
C", Jurnal Hukum dan Perundangan
Islam, Volume 7, Nomor 2, (Oktober
2017)